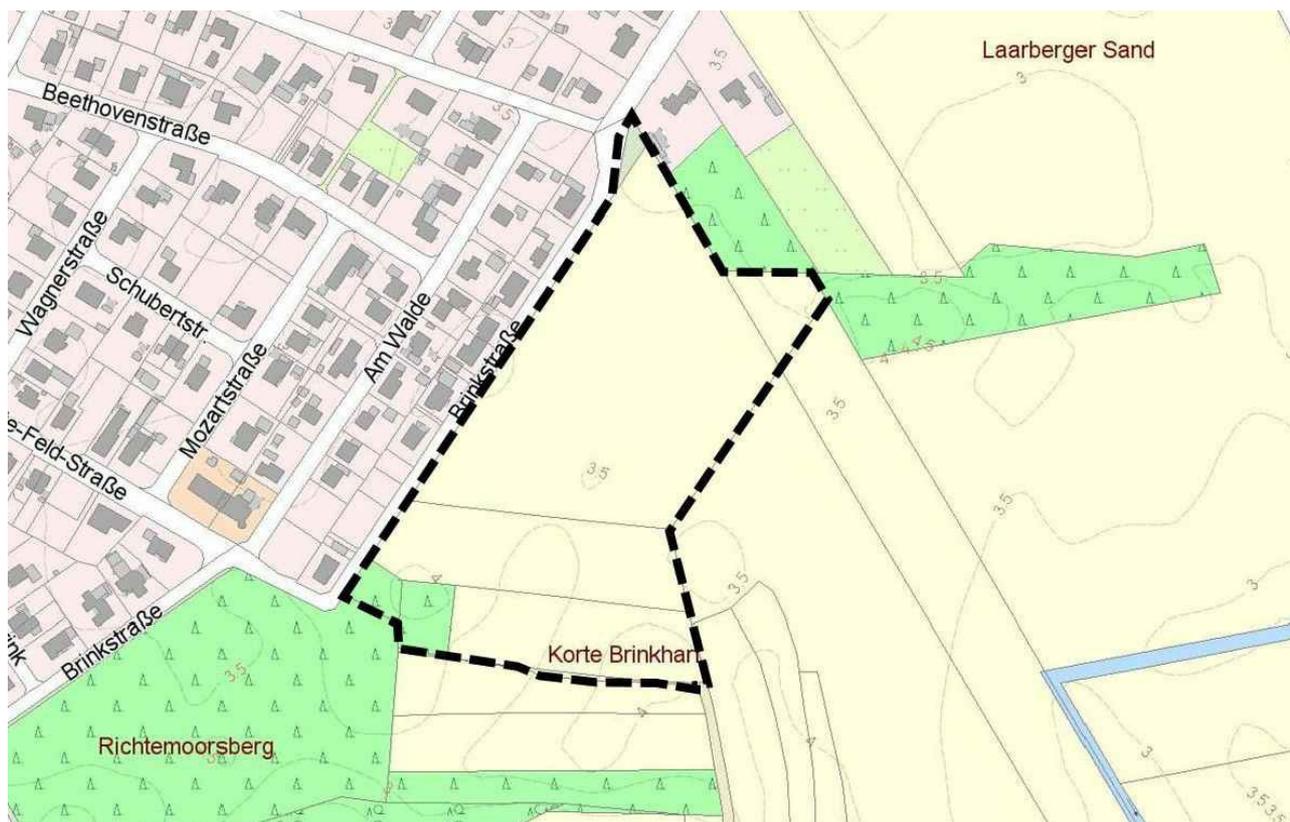


Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 101 "Barßel – Neuland (Brinkstraße)"

Gemeinde Barßel
Landkreis Cloppenburg



Im Auftrag:

Unterlage für die Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB



P3 Planungsteam GbR mbH

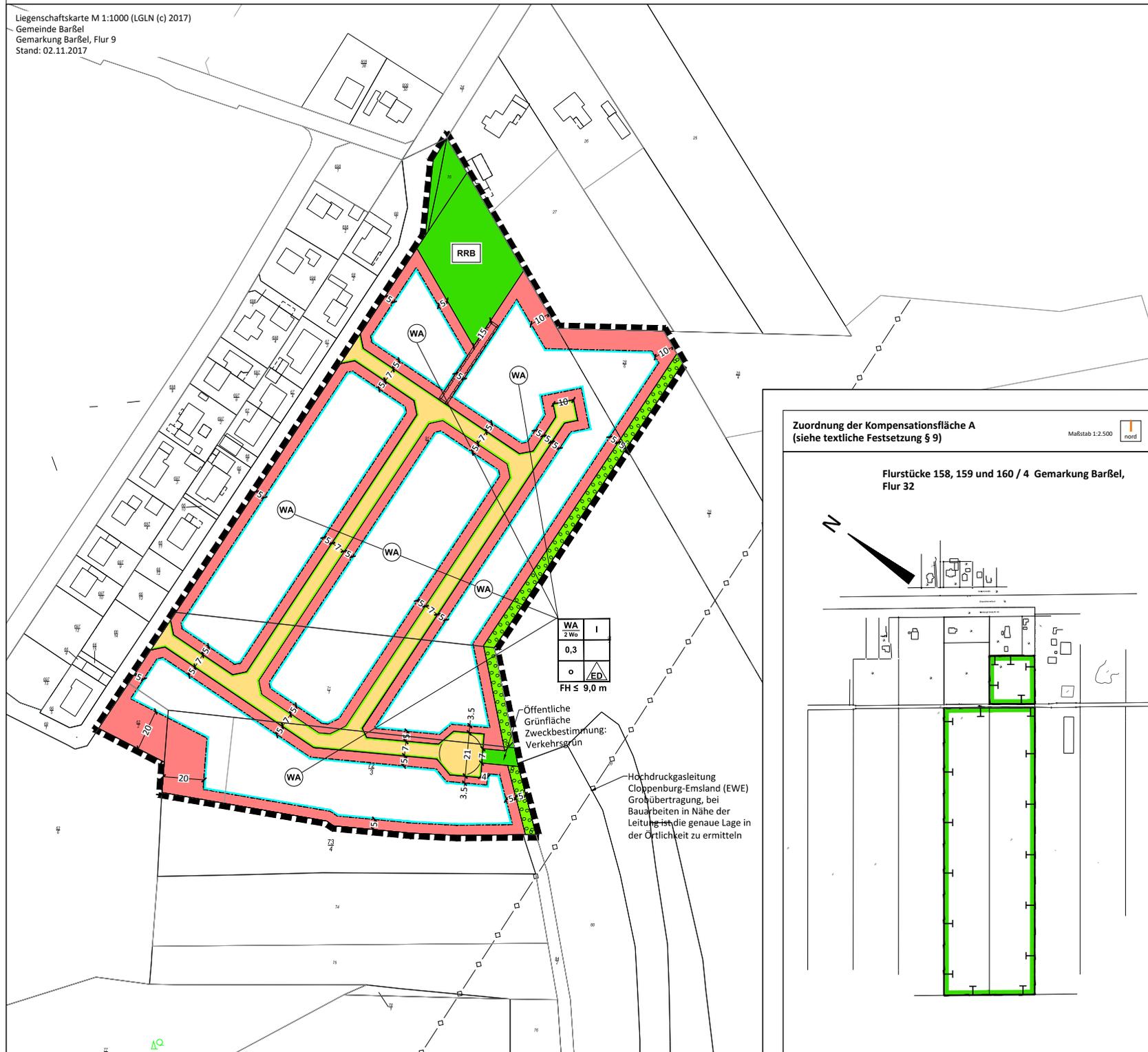
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Entwurf

Planzeichnung

Maßstab 1:1000
 10 m 50 m nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2017)
 Gemeinde Barßel
 Gemarkung Barßel, Flur 9
 Stand: 02.11.2017



WA	I
2 Wo.	
0,3	
o	/ED

FH ≤ 9,0 m

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsgrün

Hochdruckgasleitung
 Cloppenburg-Emsland (EWE)
 Großübertragung, bei
 Bauarbeiten in Nähe der
 Leitung ist die genaue Lage in
 der Örtlichkeit zu ermitteln

Zuordnung der Kompensationsfläche A (siehe textliche Festsetzung § 9)

Maßstab 1:2.500 nord

Flurstücke 158, 159 und 160 / 4 Gemarkung Barßel,
 Flur 32



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

siehe textliche Festsetzung § 1

2 Wo

Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

siehe textliche Festsetzung § 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Maximale Zahl der Vollgeschosse

FH

Maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

siehe textliche Festsetzung § 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung § 5

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung



Regenrückhaltebecken

siehe textliche Festsetzung § 6



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünsaum

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

siehe textliche Festsetzung § 7

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe textliche Festsetzung § 9

Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

siehe textliche Festsetzung § 8



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 35 cm über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte im Bereich des Baugrundstücks.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, sowie erforderliche Nebenanlagen und Unterhaltungseinrichtungen. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken.

§ 7 Private Grünfläche – Zweckbestimmung: Grünsaum

Auf den privaten Grünflächen, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Wechsel Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80-120 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Weiterhin sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Textliche Festsetzungen

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus silvatica	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Europäischer Feuerdorn	Pyracantha coccinea
		Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
		Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
		Haselnuss	Corylus avellana

Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Roter Boskoop	Alexander Lucas	Büttner's Rote	Hauszwetsche
		Knorpelkirsche	
Weißer Klarapfel	Clapp's Liebling	Dönissen's Gelbe	Nancy Mirabelle
		Knorpelkirsche	
Goldparmäne	Conference	Große Schwarze Knorpel	Wangenheimer
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gellert's Butterbirne	Lucienkirsche	Bühler Zwetsche
Geflammter Kardinal	Gute Graue	Kassin's Frühe Herzkirsche	Frühzwetsche
Glockenapfel	Holländische Zuckerbirne	Regina	Borsumer Zwetsche
	Köstliche von Charneux	Oktavia	
Jakob Lebel	Doppelte Philippsbirne	Sauerkirschen	
Purpurroter Cosinot		Köröser Weichsel	
Kaiser Wilhelm		Ludwigs Frühe	
Schöner aus Boskoop		Morellenfeuer	
		Schattenmorelle	

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehöriger Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 9 Zuordnung der Kompensationsflächen (siehe nebenstehende Pläne)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dem Planvorhaben folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

- **Kompensationsfläche A:** Die Flurstücke 158, 159 und 160/4, Gemarkung Barßel, Flur 32 sind ein Kompensationsflächenpool und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf den Flächen wird artenreiches mesophiles Extensivgrünland entwickelt. Es werden die bekannten Bewirtschaftungspakete umgesetzt, die in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Weser-Ems entwickelt wurden (§ 15 (3) BNatSchG). Für das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 101 wird auf einer anteiligen Fläche von rund 11.088 m² artenreiches mesophiles Grünland entwickelt.
- **Kompensationsfläche B:** Das Flurstück 157/4, Gemarkung Barßel, Flur 32 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf dem Flurstück wird auf einer anteiligen Fläche von 3.000 m² ein Eichenmischwald angelegt (Ersatzaufforstung). Die Aufforstung ist standortgerecht und fachgerecht vorzunehmen. Vorzugsweise sind 50 % Eichen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,0 m und 50 % Hainbuchen mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Der Waldrand mit einer Tiefe von rd. 10 m ist fachgerecht strukturiert mit stufigen Gehölzen, Sträuchern, extensivem Krautsaum zu gestalten. Der Wald ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

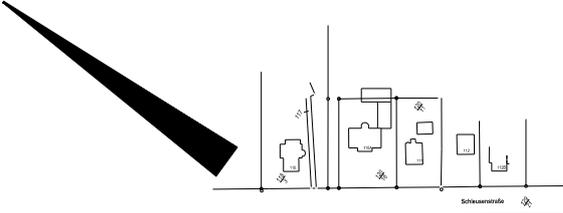
**Zuordnung der Kompensationsfläche A
(siehe textliche Festsetzung § 9)**

Maßstab 1:2.500



**Flurstücke 158, 159 und 160 / 4 Gemarkung Barßel,
Flur 32**

N



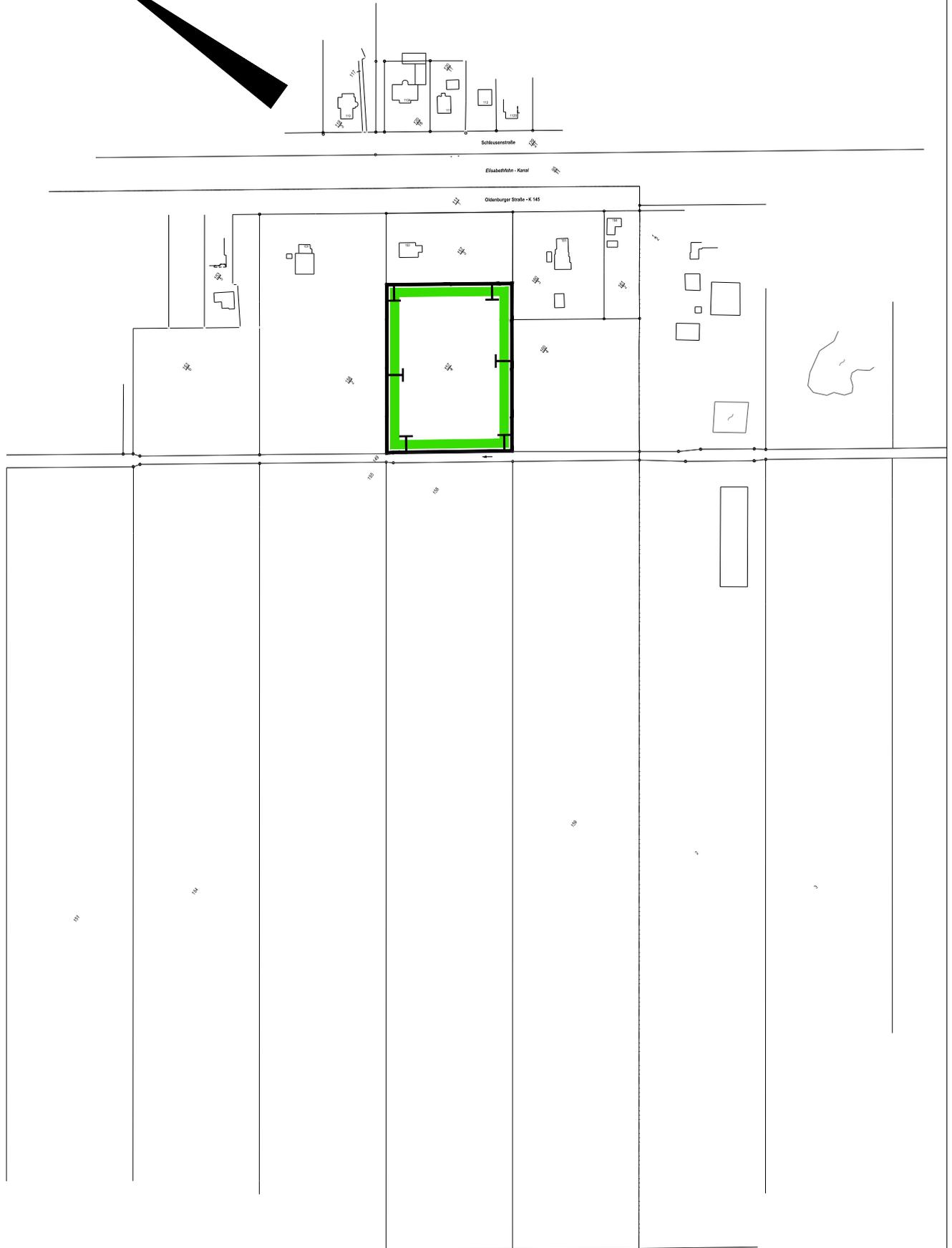
Zuordnung der Kompensationsfläche B (siehe textliche Festsetzung § 9)

Maßstab 1:2.500



N

Flurstück 157/4, Gemarkung Barßel, Flur 32



Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahme

- **Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

- **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- **Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- **Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- **Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- **Leitungsträger** – Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung (EWE). Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitung ist deren genauer Verlauf zuvor in der Örtlichkeit zu ermitteln. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.
- **Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel Bauungsplan Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 09.08.2017 hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bauungsplanes geändert. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.10.2017 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barßel, den

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 dem Bauungsplan Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2018 ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Barßel, den

Unterschrift

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barßel hat den Bauungsplan Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barßel, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bauungsplans Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Barßel, den

.....
Unterschrift

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bauungsplans Nr. 101 „Barßel – Neuland (Brinkstraße)“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barßel, den

.....
Unterschrift

Plangrundlage

Karte: ALKIS – Gemeinde Barßel, Maßstab 1:1000, Stand 02.11.2017
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 9
Quelle: Auszug aus den amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem
Herausgebervermerk:

© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

.....
Timmermann, Dieckmann, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Friesoythe

Planverfasser

Der Entwurf des Bauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Oldenburg, den

.....
Schneider / Planverfasser